

DATE DU DEPOT : _____

NUMERO DU DEPOT : _____

COPIE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du **TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS**, séant dite Ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

Courrier arrivé le

15 OCT. 2026

Tribunal judiciaire de Paris
Contentieux du juge de l'exécution

**EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE
SAISIE IMMOBILIERE**

EN UN LOT

Commune d'AUBERVILLIERS
(SEINE-SAINT-DENIS – 93300)

15 rue Villebois Mareuil et 33 rue du Goulet

Dans un ensemble immobilier sis dite commune, dénommé « METROPOLITAN »,

Au quatrième étage du bâtiment A : **UN APPARTEMENT** portant le N° A1-402 d'une superficie de 76,70m² comprenant quatre pièces principales avec droits aux jouissances exclusives et privatives d'un balcon et d'une terrasse

Au premier sous-sol du bâtiment A **UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT** portant le N°16

Les lieux sont libres de toute occupation

Mirò EA

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Agissant en qualité de coliquidateurs judiciaires de la Société
dénommée « [REDACTED] » SAS immatriculée au

[REDACTED]
jugement du Tribunal des Activités Economiques de PARIS le 16 avril
2025.

Ayant pour Avocat la SASU ETHIC ALL – ERIC ASSOULINE,
représentée par Maître Éric ASSOULINE, Avocat au Barreau de
Paris, demeurant 15 Boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS ;

Lequel fait élection de domicile et est constitué à l'effet d'occuper
sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu et pour l'exécution
d'une ordonnance du Tribunal des Activités Economiques de
PARIS, rendue sur requête par Monsieur Davide RICHIER, Juge
Commissaire à la liquidation judiciaire de la Société « LES
[REDACTED] » en date du 23 juillet 2026 et publiée
au Service de la Publicité Foncière de la SEINE-SAINT-DENIS
le 21 septembre 2026 – 9304P01 – Volume 2026 S n° 356.

Dont le texte est ci-après annexé :

2¹ rok EA

28 JUL 2026

LIQUIDATION JUDICIAIRE

(SAS) n° 24

N° GREFFE: P202501489

JUGE COMMISSAIRE

Monsieur David RICHIER

LIQUIDATEURS JUDICIAIRES

- ORDONNANCE -

Nous, David RICHIER, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la Société «
SAS inscrite à
SIREN dont le siège social est à
ayant pour activité : L'acquisition, la démolition, la reconstruction, la division par lots aux
fins de revente d'un bien immobilier sis 15 rue Villebois et 33 rue du Goulet - 93300
AUBERVILLIERS

Vu la requête présentée par la
et la prise en la personne de et les motifs qui y sont
exposés,

Vu les dispositions des articles L.642-18 et suivants du code de commerce,

Vu les dispositions des articles R.642-22 et suivants du code de commerce,

Vu les dispositions de l'article R.642-29 du code de commerce,

Vu les dispositions des articles R.322-30 à R.322-38 du code des procédures civiles
d'exécution,

Vu notre audience du 23 janvier 2026,

Attendu que l'offre de gré à gré présentée avant l'ouverture de la procédure n'a pas été
maintenue, et que la commercialisation s'est avérée vaine,

EN CONSEQUENCE

**ORDONNONS la vente aux enchères publiques, en la forme des saisies immobilières EN
UN LOT D'ENCHERES par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS
par le ministère de la SASU ETHIC ALL - Eric ASSOULINE représentée par Maître Eric
ASSOULINE, avocat au Barreau de PARIS - 15 Boulevard Richard Lenoir - 75011 PARIS,
des biens et droits immobiliers dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de la Société
« ci-après désignés :**



3^e robe EA

Dans un ensemble immobilier sis à AUBERVILLIERS (Seine Saint Denis - 93300) dénommé « METROPOLITAN » - 15 rue Villebois Mareuil et 33 rue du Goulet, cadastré section Y 56 pour une contenance de 24a 40ca

Savoir les lots de copropriété suivants :

LE LOT NUMERO VINGT ET UN (21) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Situé au 4^{ème} étage du bâtiment A, accès par l'ascenseur et l'escalier A1 communs, à gauche dans le couloir commun A1 depuis l'ascenseur A1, porte face, UN APPARTEMENT N°A1-402 DE TYPE 4 PIECES, comprenant : une entrée avec placard, un séjour avec coin cuisine, trois chambres dont une avec placard et une avec salle d'eau et placard, une salle d'eau avec wc, un wc et un dégagement et le droit aux jouissances exclusives et privatives d'un balcon et d'une terrasse.

Et les 1/4/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO SOIXANTE SEPT (67) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Situé au premier sous-sol, du bâtiment A, accès par la rampe d'accès commune au rez-de-chaussée, puis par l'aire de circulation commune : UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT N° 16.

Et le 5/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve

SUR LA MISE A PRIX DE : CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000 €) AVEC FACULTE DE BAISSSE D'UN QUART EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

Que ledit immeuble a fait l'objet :

- D'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître REBOTIER, Notaire à LYON en date du 26 mars 2019 publié au 2^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY le 4 avril 2019, volume 2019 P, N°2158
- D'un acte contenant constitution de servitude au profit d'ENEDIS reçu par Maître LE CARBONNIER de la MORSANGLIERE, Notaire à ROUEN en date du 6 septembre 2023 publié audit bureau le 7 septembre 2023, volume 2023-P, N°20865

Que ces biens appartiennent à la Société « [REDACTED] » selon acte reçu par Maître REBOTIER, Notaire associé à LYON en date du 9 janvier 2019 publié au 2^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY le 4 février 2019, volume 2019 P, N°766.

102

H^p 106 EA

AUTORISONS les liquidateurs es qualités à faire faire, outre l'insertion légale

- 1 annonce sommaire indicative de la vente dont il s'agit dans un journal à audience régionale
- 2 annonces sur Internet :
 - Site du Conseil National des Administrateurs et Mandataires Judiciaires,
 - LICITOR.

DISONS que les liquidateurs es qualités seront autorisés à encaisser le prix d'adjudication, en deniers ou quittances avec ou sans subrogation, consentir à cet effet toute mainlevée ou radiation.

DISONS que les liquidateurs es qualités procéderont à la distribution du prix de l'adjudication et que leurs frais et honoraires, ainsi que leurs émoluments selon le barème de la procédure d'ordre, seront employés en frais privilégiés de distribution du prix ou réglés conformément aux dispositions de l'article R.663-30 du code de commerce.

DISONS que les honoraires de la SASU ETHIC ALL – ERIC ASSOULINE représentée Maître Eric ASSOULINE, avocat de la liquidation, dont le concours est reconnu nécessaire pour la réalisation du bien entreront dans les frais de justice privilégiés de l'article 2377-1° du code civil.

DISONS que le Commissaire de Justice territorialement compétent choisi par les liquidateurs judiciaires aura, pour mission, conformément aux dispositions de l'article R.322-3 du code des procédures civiles d'exécution, de :

- Dresser le procès-verbal de description des biens susvisés,
- Vérifier les conditions d'occupation,
- Faire établir par un technicien tous les éventuels diagnostics nécessaires à la vente,
- Faire visiter les lieux aux éventuels acquéreurs dans la quinzaine qui précèdera l'adjudication pendant une durée d'une heure.

Si besoin est avec l'assistance d'un serrurier, d'un représentant de la force publique ou de toute personne visée à l'article L.142-1 du code des procédures civiles d'exécution, offrant de vous en référer en cas de difficulté.

02

S'iole EA

DISONS que la présente ordonnance devra, conformément aux dispositions de l'article R.642-23 du code de commerce être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à :

La Société « [redacted] » prise en la personne de son représentant légal Monsieur [redacted] demeurant [redacted]

Maitre Eric ASSOULINE, avocat, 15 Boulevard Richard Lenoir - 75011 PARIS

Fait à PARIS, le 23.07.26

Le greffier
D. Sourinthonne

Monsieur David RICHIER
Juge Commissaire



6^e rok EA

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS

IMMOBILIERS MIS EN VENTE

Commune d'AUBERVILLIERS
(SEINE-SAINT-DENIS – 93300)

15 rue Villebois Mareuil et 33 rue du Goulet

Dans un ensemble immobilier sis dite commune, dénommé
« METROPOLITAN »,

Cadastré Section Y n° 56, 33 rue du Goulet pour une contenance
de 24a 40ca.

LE LOT NUMERO VINGT ET UN (21) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

UN APPARTEMENT n° A1-402 76,70 m², situé au 4^{ème} étage du
bâtiment A, dont l'accès se fait par l'escalier et l'ascenseur A1
depuis le Hall A1, comprenant : une entrée avec placard, un WC,
un dégagement, trois chambres dont une avec dressing et salle
d'eau et une avec dressing, salle d'eau avec WC, séjour avec
coin cuisine.

Droit aux jouissances exclusives et privatives d'un balcon et
d'une terrasse.

Et les 114/10.000èmes de la propriété du sol et des parties
communes générales.

LE LOT NUMERO (67) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Un emplacement de stationnement n° 16, situé au premier
sous-sol du bâtiment A, dont l'accès se fait par la rampe
commune sise 33 rue du Goulet puis par l'aire de circulation
commune

Et les 5/10.000èmes de la propriété du sol et des parties
communes générales.

Tels que lesdits biens existent, avec tous droits y attachés, sans
aucune exception ni réserve.

Les biens sont libres de toute occupation.

7^e rue EA

Observations étant ici faite : Un procès-verbal de description des biens a été établi par Maître Louis-Victor LOGER Membre de la SELARL Stanislas HELDT, Stéphane CLAISE, Jacques-Yves LE MAREC, Louis-Victor LOGER, Commissaires de Justice associés à PARIS 8^{ème}, 60 rue Pierre Charron, en date du 25 septembre 2026.

Ledit procès-verbal est annexé aux présentes afin de compléter la désignation des biens.

OBSERVATIONS

Cet ensemble immobilier a fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Grégoire REBOTIER, Notaire à LYON, en date du 26 mars 2019 et publié au Service de la Publicité Foncière de la SEINE-SAINT-DENIS le 4 avril 2019 – **9304P02 – Volume 2019 P n° 2158.**
- d'un acte contenant constitution de servitude au profit d'ENEDIS reçu par Maître LE CARBONNIER de la MORSANGLIERE, Notaire à ROUEN en date du 6 septembre 2023 publié audit bureau le 7 septembre 2023, volume 2023 P, N°20865

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965, portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 art.48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938, intitulé : « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42, sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété est annexé au présent cahier des conditions de vente.

8^e 106 EA

ORIGINE DE PROPRIETE

EN LA PERSONNE DE LA SOCIETE DENOMMEE « [REDACTED] »

Lesdits biens appartiennent à la Société dénommée « [REDACTED] »

Pour les avoir acquis de :

La société dénommée « [REDACTED] »
Société Civile Immobilière au capital de 200.000 € dont le siège
social est à [REDACTED]
inscrite au registre du commerce de BOBIGNY sous le N° SIREN [REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître Grégoire REBOTIER,
Notaire à LYON, en date du 9 janvier 2019, publié au Service de
la Publicité Foncière de la SEINE-SAINT-DENIS le 4 février
2019 – 9304P02 – Volume 2019 P n° 766

Moyennant le prix principal de **DIX MILLIONS DEUX CENT
MILLE EUROS** (10.200.000 €) payé comptant et quittancé à
l'acte, ce prix correspond à l'acquisition du terrain à bâtir sur
lequel il a été édifié l'ensemble immobilier.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son
affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer
à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieure qu'il
avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant
lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce
sujet.

g^{re} [signature] EA

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
EN MATIERE DE VENTE DES ACTIFS
IMMOBILIERS
DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE**

CHAPITRE 1^{ER} : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de la vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L.642-18 et suivants et les articles R.642-22 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétaires voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

No 106 EA

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de la vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHÈRES

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne seront portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

11^e juil 2016 EA

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du Bâtonnier, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat de créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. À défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

À défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à

12^e 106 EA

compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixés par l'article R.643-3 du code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majoré de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au Greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication

13^e 106 EA

définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le Greffe du Juge de l'Exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au Greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

À défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

14^e 106 EA

À cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le Greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdites frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits et qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L.632-1, 2°, 3° ou 4° du code de commerce ci-dessous rappelés :

2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

15^e 106 EA

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander au Juge de l'Exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

À défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du code de commerce.

ARTICLE 21 – ÉLECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES

M^r 106 EA

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 Juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, est tenu de notifier au Syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} Juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 24- MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ordonnant la vente soit :

CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000 €) avec faculté de baisse d'un quart en cas de carence d'enchères.

FAIT À PARIS, LE 6 octobre 2026

Par Maître Éric ASSOULINE, avocat poursuivant

Approuvé lignes, mots rayés nuls et renvoi.



17^e 106 EA